



**Byt 4+kk, 123 m²,
s 2 koupelnami, terasou, balkonem, parkovacím místem
a zděným sklepem 12m²
Praha 9 – Kbely, Luštěnická 723/13**

Základní charakteristika

Bytová jednotka č. 723/35

Poloha:

Byt se nachází v klidné čtvrti v ulici Luštěnická, Praha 9 - Kbely. V místě je dostatek zeleně, park s dětskými hřišti, Lesopark Kbely, parkem vede cyklostezka, která je napojena na celopražskou síť, je zde i in-line dráha. Veškerá občanská vybavenost v okolí, další možnosti nákupů a vyžití poskytuje nedaleké komerční a zábavní centrum OC Letňany nebo hypermarket Globus v Čakovicích. Na metro linky C Letňany 9 minut autobusem, 6 minut pěšky vlakové nádraží Kbely, odkud jezdí příměstské vlakové linky PID na nádraží Praha – Vysočany a Masarykovo nádraží.

Popis bytu:

Mezonetový byt 4+kk/B,T o výměře 121,1 m² + balkon 4,6 m² + terasa 6,3 m² se nachází ve třetím patře.

Byt sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, 3 ložnic, 2 koupelen s WC, šatny, chodby, balkonu a terasy. Koupelna v dolním podlaží je vybavena dvojumyvadlem, vanou, WC a přípojením pro pračku, koupelna v horním podlaží velkou sprchou, umyvadlem a WC. Plovoucí podlahy a dlažba, dřevěná eurookna, střešní okna Roto, rozvody ústředního topení jsou měděné, schodiště má ocelovou konstrukci. Byt je částečně zařízen – skříň, psací stůl a vyvýšená postel v pokoji s balkonem, vestavěná skříň a police v ložnici 1, v obývacím pokoji je příprava na krb. Zařizovací předměty, dlažby a velkoformátové obklady ve vyšším standardu, koupelny jsou obloženy do výše 2 m. WC jsou závěsná s podomítkovým splachováním Geberit. Okna jsou orientována jižně a severně, terasa je na jih, balkón na sever s hezkým výhledem do zeleně a na České středohoří.

Vytápění a teplá voda jsou zajištěny centrálně. V bytě je odpojena dodávka elektrické energie.

K bytové jednotce patří zděný sklep č. 30 o výměře 11,8 m² (nezapočítává se do plochy bytu) pod trojím uzamčením v 1.PP. K bytu dále patří podíl na pozemku s parkovacím místem č. 42.

Celková podlahová plocha bytu:¹ je cca 123 m² + balkon + terasa

Vnitřní užitná plocha:² 121,1 m²

Chodba	10,49 m ²
Obývací pokoj + kk	39,21 m ²
Pokoj	16,59 m ²
Ložnice	13,98 m ²
Ložnice 2	11,65 m ²
Galerie	16,78 m ²
WC (ve skutečnosti šatna)	1,50 m ²
Koupelna + WC	2,95 m ²

¹ dle n.v. 366/2013 Sb.

² dle prohlášení vlastníka

Koupelna	6,05 m ²
Komora (ve skutečnosti část galerie)	1,94 m ²
	121,14 m²
Terasa ²	6,30 m ²
Balkon ²	4,60 m ²
Sklep ³	11,80 m ²

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích o velikosti 1211/24805.

Popis domu:

Byt se nachází ve zděné, podsklepené budově. Budova má tři nadzemní podlaží, dvě obytná podkrovní a jedno podzemní podlaží. Kolaudace proběhla v roce 2010. Fasádní prvky jsou v dřevěném "EURO" provedení s izolačními dvojskly. Střešní okna dřevěná ROTO. V suterénu domu se nacházejí sklepní kóje a sklepy. U domu je parkoviště na vlastním pozemku.

Třída energetické náročnosti budovy: C – úsporný.

Platby SVJ

Platba do fondu oprav za měsíc (od 10/2018) 25,- Kč/m²
Platba do fondu oprav za měsíc 3029,- Kč/prodáváný byt

Plán oprav domu ano
Úvěr na rekonstrukci či opravy domu plánovaný, 3,5 mil na 20 let

Zálohy za byt/měsíc k 10/2018		
FOND OPRAV	3029	CZK
Měsíční zálohy na služby při obsazení 3 užiteli k 09/2018		
TEPLO	1100	CZK
OHŘEV TUV	830	CZK
VODA	770	CZK
ÚKLID VNITŘNÍ	79	CZK
ELEKTRINA	45	CZK
ODPAD	35	CZK
Poplatky		
SPRÁVA	288	CZK
POJIŠTĚNÍ	85	CZK
ADMINISTRATIVA SVJ	48	CZK
ODEČTY A ROZÚČTOVÁNÍ	24	CZK
ODMĚNY ČLENŮ VÝBORU SVJ	176	CZK
REVIZE –ZÁLOHA FO	67	CZK
ÚDRŽBA A OPRAVY	218	CZK
ÚKLID DOMU VNĚJŠÍ	58	CZK

³ dle zaměření dražebníkem

VODA PRO TUV	250	CZK
VÝMĚNA VODOMĚRŮ FO	114	CZK
Celkem	7216	CZK

Dražební jistota: 240.000 Kč

Hypotéka:

Na koupi bytu je možno použít hypotéční úvěr.

Prohlídky:

- dne 1.11.2018 15:00 - 16:00
- dne 14.11.2018 15:00 - 16:00

Případné další mimořádné prohlídky pouze po dohodě s poskytovatelem, jejich konání není možno nárokovat.

Byt si můžete prohlédnout kdykoliv ve vymezeném čase, není potřeba se objednávat.

Adresa: Luštěnická 723/13, Praha 9 Kbely, byt č. 723/35

Zodpovědná osoba:

Ing. Zdeněk Břeh

E-mail: zdenek.breh@gavlas.cz

Mobil: 777 721 509

Tel.: 221 666 666

Kontakt pro hypotéky:

Leona Nechvílová

Mobil 603 527 171

E-mail: nechvilova@lvsystem.cz

Antonín Petřskovský

Mobil 608 981 771

E-mail: petrskovsky@lvsystem.cz